

Het Parool

Verstikkende  
huurcontracten en  
coronaschulden: veel  
winkels staat het water  
tot aan de lippen



Veertien verhuurders vroegen om het faillissement van koopjesketen Big Bazar. ‘Wat niet houdbaar is, moet weg.’ BEELD RAMON VAN FLYMEN/ANP

Big Bazar, Score, Shoeby. Het gaat er ruw aan toe in de winkelstraten, met ketens die op omvallen staan. Pijlsnel gestegen winkelhuren, opgejaagd door de inflatie, hangen als een strop om de nek van winkeliers. ‘Het kan niet zo zijn dat winkeliers onderuit glijden terwijl verhuurders fantastische cijfers presenteren.’

**Herman Stil** 9 september 2023, 03:00

Op de valreep werd deze week het faillissement afgewend van koopjesketen Big Bazar. Terwijl de rechter in Amsterdam zich al warmliiep om het faillissement uit te spreken, vroeg de Ondernemingsraad van de Diemer winkelketen de rechter om

schuldsanering en een onafhankelijk bemiddelaar. Komende woensdag is daarover de uitspraak.

**De doodsstrijd van het Diemer bedrijf** met 120 vestigingen, in 2021 losgeweekt uit het Blokkerverleden, duurt daarmee nog even voort. Big Bazar is lang niet alleen. Ook kledingketen Shoeby, met 240 winkels en 1500 medewerkers, hoopt op zo'n regeling met schuldeisers.

Eerder dit jaar gingen al kledingketens Score en Chasin' failliet, net als het inmiddels doorgestarte **Scotch & Soda** en de Utrechtse uitbater van 28 franchisezaken van modeformules Vero Moda, Vila en Pieces.

Het is lang niet alleen **de nasleep van de coronacrisis** die winkels de das omdoet. Wat zich nu vooral wreekt, is de enorme stijging van de winkelhuren die nog eens bovenop de coronaschulden komt. Waar verhoging van woninghuur wettelijk is beperkt, gelden voor winkels of horecazaken geen regels. In de meeste huurcontracten beweegt de huur ieder jaar mee met de algemene prijsontwikkeling.

En laten die prijzen nu zijn geëxplodeerd door de pijlsnel gestegen kosten voor grondstoffen en energie vanwege de oorlog in Oekraïne. Sinds vorig jaar schoten daardoor volgens winkelonderzoeker Stec de winkelhuren gemiddeld 9 procent omhoog, in de Randstad 11 procent.

Dat is een gemiddelde. In veel huurcontracten wordt uitgegaan van de inflatie 4 maanden voordat de huur wordt aangepast. Wie begin dit jaar een verhoging voor de kiezen kreeg, wordt op basis van de topinflatie uit oktober een heel jaar aangeslagen voor 14,3 procent

méér. Wie het geluk had afgelopen juli aan de beurt te zijn geweest, kreeg nog altijd een huurverhoging van 9,2 procent voor de kiezen.

### **Systeem pakt ongunstig uit**

Daarmee is het voor veel winkeliers nog niet voorbij. Vaak wordt omzethuur betaald, waarbij een deel van de huur afhankelijk is van de winkelomzet. En dat pakt nu heel ongunstig uit.

Neem modewinkels. Doordat de prijzen volgens het CBS sinds februari 2022 10 procent (voor dames- en herenkleding) tot 13 procent (kinderkleding) zijn gestegen, nemen de omzetten navenant toe. Terwijl de bijbehorende kosten voor grondstoffen, energie, personeel en transport fors zijn gestegen. En op basis van die omzetexplosie stijgt ook de huur nog eens fors.

Daar wordt in het huurcontract geen rekening mee gehouden. Dat klinkt oneerlijk, en dat vinden veel winkeliers dan ook. “Zo kan ieder jaar de huur stijgen zonder dat de winkelier daar invloed op heeft,” zegt Paul te Grotenhuis van winkelbranchevereniging Inretail. “Dat leidt tot enorme automatische huurstijgingen. Niet alleen in de retail, ook in horeca.”

“Dat is niet realistisch. Ondernemers betalen in feite twee keer voor hetzelfde: enorm gestegen kosten en energielasten plus de huur die daardoor toeneemt. Daarom moeten we met verhuurders om tafel over een bijstelling van dat mechanisme.”

“Veel verhuurders willen praten maar grote groepen zeggen: dat gaan we niet doen. Beursgenoteerde buitenlandse bedrijven zijn minder genegen te bewegen dan particuliere verhuurders.”

## Tot elkaar veroordeeld

Desnoods moet de overheid ingrijpen. “Het mooiste is als de markt dit regelt. Zo niet, dan moeten we nadenken over overheidsmaatregelen. Het kan niet zo zijn dat winkeliers onderuit glijden terwijl verhuurders fantastische cijfers presenteren. We zijn tot elkaar veroordeeld. Iedereen heeft belang bij een gezonde winkelmarkt.”

Inretail is niet de enige die oproept tot verandering. “Eigenaren en winkeliers moeten echt onderling afspraken maken over de bevrozing van huurverhogingen en aanpassing van omzethuur,” zegt Hans van Tellingen van winkeladviseur Strabo. “Ik pleit voor, al dan niet tijdelijk, korte huurcontracten. Dan kunnen verhuurder en retailer sneller van elkaar af. Maar ze moeten ook meer elkaars partner worden als het wél klikt.”

“Als er weinig omzet is en ook de overheid, fiscus en banken terugbetaling van coronaschulden eisen, dan móét er enige coulance zijn van verhuurders. Dat is ook in hun belang, want dan komt het geld alsnog. Van een failliete retailer is het slecht plukken.”

Van Tellingen heeft wel begrip voor pandeigenaren. “Zomaar een huurverlaging doorvoeren zal de boekwaarde van het vastgoed stevig verlagen, waardoor ook verhuurders in de problemen komen doordat banken dan geld willen zien.”

Tekst gaat verder onder de foto





**Shoebly, met 240 zaken in Nederland, verkeert in financiële problemen en probeert faillissement af te wenden.**BEELD ROB ENGELAAR/ANP

Veel winkelverhuurders vinden het ook oneerlijk dat zij de prijs voor de torenhoge inflatie moeten betalen. Immers: ook vastgoedeigenaren worden geconfronteerd met de gevolgen ervan, zoals veel hogere kosten voor personeel, onderhoud en energie. Nog afgezien van de stijgende rente, die financiering lastiger maakt.

## **Onzin**

“Partijen zeggen nu dat het huursysteem averechts werkt en we er daarom van af moeten,” zegt topman Matthijs Storm van Wereldhave, dat 22 winkelcentra in Nederland en België uitbaat. “Ik vind dat onzin. In de tientallen jaren dat de inflatie per saldo nagenoeg nul was, zijn we ook niet naar huurders gestapt of ze ons wilden helpen.” Overigens stond de tienjarige inflatie volgens het CBS eind 2022 op 1,66 procent.

“De inflatiegroei vlakt nu af, sommigen voorzien zelfs nul in oktober. Waarom moeten wij als eigenaar en verhuurder dan inleveren?”

Wereldhave wil best meedenken, zegt Storm. “Als het even tegenzit, vanwege coronaschulden en hoge kosten, dan willen we best praten. Maar wel als het altijd netjes is gegaan. En voor een zaak die we in onze winkelcentra willen behouden, doen we meer. Natuurlijk, wij hebben een maatschappelijke rol, maar moeten ook verantwoording afleggen aan beleggers, medewerkers, financiers.”

Wereldhave is een van de 14 verhuurders die faillissement hebben aangevraagd voor Big Bazar. Storm zal er geen traan om laten. “Het is niet ons belang winkeliers overeind te houden die niet vernieuwen en niet investeren. Big Bazar was al vóór corona bij ons een twijfelgeval. Ze zijn ondanks alle betalingsachterstanden nooit in gesprek gegaan.”

### **Voelen en beleven**

“Dat is niet houdbaar. Wat niet houdbaar is, moet weg. Om plaats te maken voor succesvolle winkels. Er zijn genoeg partijen in het segment van Big Bazar die wel succesvol zijn: Action, SoLow, of lokaal: Gideon Italiaander of Die Grenze. Dat geldt ook in de mode, met bedrijven als Bestseller (Vero Moda, Only, Jack & Jones), H&M en New Yorker.”

De huurcrisis die nu bovenop de coronanasleep komt, zal hoe dan ook de winkelstraat veranderen. Zo is sinds 2020 **een op de tien modezaken verdwenen**. “Ik ben ervan overtuigd dat mensen fysieke winkels blijven bezoeken,” zegt econoom Gerarda Westerhuis van ABN Amro. “Er is een markt, er is ruimte zolang je je onderscheidt. Mensen willen toch voelen en beleven. Het is

belangrijk dat goede winkels blijven. En dat het aanbod diverser wordt.”

“Online winkelen blijft een belangrijke concurrent voor de fysieke winkel. Voor fysieke winkels betekent dat ze zich moeten concentreren op advies, kennis en beleving. Niet op assortiment of prijs. En altijd ook zelf online actief moeten zijn.”

Toch zal dat volgens haar niet voor elke winkel goed uitkomen. “Ketens hebben vaak de financiële armslag om te veranderen. Ik vrees dat vooral de kleinere modewinkelier, de eenpitter of ondernemer met een paar zaken, het niet gaat redden vanwege de combinatie van stijgende kosten, hoge huren, duur personeel en coronaschulden.”